

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PUCK
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Alei Kościuszki, Alei Lipowej i ul. 1-go Maja.

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), Rada Miasta Puck uchwala, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Alei Kościuszki, Alei Lipowej i ul. 1-go Maja, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,9 ha, określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m, części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu oraz przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 7) usługach obsługujących komunikację kołową – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia (nie dotyczy czyszczenia wnętrza), serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, warsztatów mechaniki pojazdowej, w tym warsztatów blacharskich, lakierniczych i wulkanizacji;
- 8) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – niezgodne z ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;
- 12) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;
- 13) pierzei eksponowanej – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynku lub budynków ustawionych w szeregu od strony ulicy, w których zastosowano wysokiej jakości rozwiązania projektowe i materiały budowlane;
- 14) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć główny element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent budynku, któremu podporządkowane są inne składniki. Rolą dominanty architektonicznej jest uwypuklenie założenia urbanistycznego, identyfikacja i powiązanie go w świadomości z danym miejscem, wyróżnienie wizualne danego miejsca w przestrzeni.

§ 3.

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1) **MW,U,UT** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki.

W terenie MW,U,UT dopuszcza się:

a) zabudowę wielorodzinną;

b) usługi:

- turystyki: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe,
- sportu i rekreacji,
- administracji, w tym publicznej (np.: urzędy, biura, pracownie projektowe, itp.),
- zdrowia z wyłączeniem szpitali (np.: gabinety lekarskie, przychodnie, itp.),
- oświaty (np.: przedszkola, szkoły, świetlice, itp.),
- handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- gastronomii (np.: kawiarnie, restauracje, itp.),
- rzemiosła (np.: zegarmistrz, szewc, magiel, pracownie artystyczne, itp.) z wykluczeniem rzemiosła o charakterze produkcyjnym, oraz usług obsługujących komunikację kołową;

2) **U,UT** – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki.

W terenie U,UT dopuszcza się następujące usługi:

a) turystyki: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe,

b) sportu i rekreacji,

c) administracji, w tym publicznej (np.: urzędy, biura, pracownie projektowe, itp.),

d) zdrowia z wyłączeniem szpitali (np.: gabinety lekarskie, przychodnie, itp.),

e) oświaty (np.: przedszkola, szkoły, świetlice, itp.),

f) handlu detalicznego,

g) gastronomii (np.: kawiarnie, restauracje, itp.),

h) rzemiosła (np.: zegarmistrz, szewc, magiel, pracownice artystyczne, itp.) z wykluczeniem rzemiosła o charakterze produkcyjnym, oraz usług obsługujących komunikację kołową;

3) **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu stanowią inaczej:

- 1) mieszkania, w tym realizowane w formie tzw. apartamentów przewidzianych do sezonowego wynajęcia: minimum 1 mp na 1 mieszkanie lub tzw. apartament;
- 2) usługi turystyki: minimum 3 mp na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usługi – z zastrzeżeniem pkt 4: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 5 zatrudnionych;
- 4) usługi: handlu, rzemiosła – mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m² – z zastrzeżeniem pkt 3: minimum 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się dla inwestycji, o których mowa w ust. 1 wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych (mpk) – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

3. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5.

Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydziałów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydziałów korygujących, wydziałów na potrzeby realizacji działań administracji publicznej, a także wydziałów powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Obszar planu wpisany do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka wpisanego do rejestru województwa pomorskiego – jak na rysunku planu – decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r. – wszelkie działania w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

1) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu i historycznej struktury zabytkowego zespołu urbanistycznego, w tym historycznych zasad kształtowania zabudowy, jej gabarytów i form, które – w przypadku nowej zabudowy – winny stanowić uzupełnienie i dopełnienie zabudowy historycznej (w tym na zasadzie odtworzenia w miejscu historycznego występowania) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) wprowadza się wymóg ścisłej ochrony konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których ustala się:

a) w warstwie zewnętrznej budynków należy stosować tradycyjne materiały budowlane (cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detale architektoniczne wywodzące się z form historycznych, zakaz licowania ścian materiałami syntetycznymi np. typu siding;

b) dla elewacji o długości powyżej 24 m w rzucie poziomym, zastosowanie artykulacji ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, uskoków, itp.,

c) nowa zabudowa winna nawiązywać do obiektów historycznych, z uwzględnieniem archiwalnych materiałów ilustracyjnych,

d) ustala się dla elewacji o długości powyżej 24 m w rzucie poziomym rozczłonkowanie bryły budynku poprzez artykulację ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, uskoków, itp.

3) ustala się wymóg kształtowania nowej zabudowy w oparciu o tradycje kształtowania historycznej zabudowy w regionie.

2. Obszar planu objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/31 Puck, stanowisko nr 25 – miasto lokacyjne) – jak na rysunku planu, w obrębie strefy ustala się, aby roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

§ 7.

1. Obszar planu położony jest w zabudowie śródmiejskiej.

2. W terenach dopuszcza się budowlę o wysokości maksymalnej nad terenem: 15 m.

§ 8.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 3 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 9.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE UL. ALEI KOŚCIUSZKI, ALEI LIPOWEJ I UL. 1-GO MAJA:

1. NUMER TERENU: **1**.

2. POWIERZCHNIA: 0,58 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW,U,UT** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

istniejąca zabudowa jednorodzinna.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU:

1) stosuje się zasady zawarte w ust: 6, 8, 9;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w formie wolno stojących garaży;

3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych;

4) pierzeja eksponowana – jak na rysunku planu.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 2,0;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m z uwzględnieniem pkt 9;

6) geometria dachu – z uwzględnieniem pkt 9 – dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45 stopni;

7) formy zabudowy – wolnostojące, grupowe;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;

9) w obszarze dopuszczenia dominanty architektonicznej – jak na rysunku planu – dopuszcza się realizację zabudowy o powierzchni maksymalnej w rzucie poziomym 64 m², wysokości maksymalnej 18 m oraz geometrii dachu o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-45 stopni;

10) inne gabaryty – dla elewacji budynków zlokalizowanych w pierzejach eksponowanych, o których mowa w ust. 5 pkt 4 ustala się maksymalną wysokość górnej krawędzi okapu połaci dachowej nad terenem: 8,30 m; maksymalna wysokość górnej krawędzi okapu połaci dachowej nad terenem nie dotyczy dominanty, o której mowa w pkt 9.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimalna 500 m²;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

3) ustala się nasadzenia w formie szpaleru lipowego, jako historycznej zieleni wysokiej wzdłuż istniejącej ulicy Lipowej (poza wschodnią granicą terenu).

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z § 6.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od graniczących z terenem ulic położonych poza od południową oraz wschodnią granicą planu;

2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych – do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

9) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

teren położony w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

§ 10.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE UL. ALEI KOŚCIUSZKI, ALEI LIPOWEJ I UL. 1-GO MAJA:

1. NUMER TERENU: 2.

2. POWIERZCHNIA: 0,28 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U,UT** – teren zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

istniejąca zabudowa jednorodzinna.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust: 6, 8, 9.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%;

4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 1,0;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12 m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, ostatnia w poddaszu; dopuszcza się piwnice);

6) geometria dachu dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45 stopni;

7) formy zabudowy – dowolne z wykluczeniem zabudowy szeregowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimalna 1000 m²;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) wprowadzanie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z maksymalnym wykorzystaniem istniejących zadrzewień;

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) zgodnie z § 6;

2) historyczne wydzielania geodezyjne do zachowania – jak na rysunku planu;

3) historyczny starodrzew ujęty w gminnej ewidencji zabytków – jak na rysunku planu;

4) wskazane jest uzupełnienie zadrzewień o historycznie uwarunkowane szlachetne gatunki liściaste, zgodnie z warunkami siedliskowymi oraz zabiegi pielęgnacyjne; wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych oraz uwzględnieniem warunków siedliskowych;

5) ustala się wymóg sytuowania i kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający historyczny starodrzew ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa – od dróg publicznych – ulic lokalnych: w terenie 3.KDL, oraz spoza granic planu;

2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków – bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych – do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;

9) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

teren położony w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

§ 11.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA PUCK W REJONIE UL. ALEI KOŚCIUSZKI, ALEI LIPOWEJ I UL. 1-GO MAJA:

1. NUMER TERENU: **3.**

2. POWIERZCHNIA: 0,03 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – fragment przekroju zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój – w granicach terenu: chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową;

3) dostępność z terenów przyległych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wyposażenie – dopuszcza się: miejsca postojowe, zatoki autobusowe, postoje taksówek.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:

z drogami publicznymi – ulicami lokalnymi – poza granicami planu.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

zgodnie z § 6.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, ORAZ OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi, nasadzone w formie alei.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się;
- 3) zieleń – zgodnie z ust. 7.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

teren położony w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 4) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do układu odwadniającego.

14. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

teren położony w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Puck.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXI/4/2020 Rady Miasta Puck z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck w rejonie ul. Alei Kościuszki, Alei Lipowej i ul. 1-go Maja.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,9 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Pucka przyjęty Uchwałą nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 poz. 1041).

Celem przedmiotowego przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie obowiązujących ustaleń planistycznych i dostosowanie ich do aktualnej sytuacji prawno-ekonomicznej. Zakłada się umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszczonych zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Puck, zapewniających możliwość realizacji celów rozwojowych gminy. Ponadto, zakłada się ujednolicenie zasad kształtowania przestrzeni na przedmiotowym obszarze polegające na kompleksowym i przemyślanym jego zagospodarowaniu. Jest to również okoliczność pozwalająca na ponowną weryfikację obecnych uwarunkowań wynikających z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania ograniczony składa się z dwóch jednostek. Pierwsza jednostka obejmuje obszar położony na zachód od Alei Lipowej i południe od ul. Alei Kościuszki, i zawiera się w terenie dotychczas obowiązującego planu, oznaczonym jako P.30.MW,UT - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyki. Natomiast druga jednostka obejmuje obszar na wschód od ul. Męczenników Piaśnicy i południe od ul. 1-go Maja, i zawiera się w terenie S.26.U,T - tereny zabudowy usług turystyki.

Obszar planu wpisany został do rejestru zabytków – strefy ochrony konserwatorskiej – restauracji urbanistycznej zespołu urbanistycznego miasta Pucka decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.09.1977 r. pod numerem 873 (dawny numer rejestru 773), zmienionej decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na mocy decyzji nr I.dz.DOZ-OAiK-6700/82-2/11{KS} z dnia 27 kwietnia 2011r.

Obszar planu objęty jest również strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych (AZP 04-42/31 Puck, stanowisko nr 25 – miasto lokacyjne) – jak na rysunku planu, dla której ustala się, aby wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności powodujące naruszanie struktury gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ponadto obszar planu położony jest w otulinie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu łączą ze sobą konieczność powiązania ustaleń planistycznych – w tym praw nabytych – zawartych w dotychczas obowiązującym planie, z wyznaczonymi kierunkami zawartymi w Studium.

Generalnie przyjmuje się, dotychczasowe przeznaczenie terenów jak w planie obowiązującym. Uporządkowuje się przeznaczenie działki nr 192/4, która stanowi własność Gminy Miasta Puck, i przeznacza się – ze względu na istniejące zainwestowanie (chodnik, miejsca postojowe) – pod drogę publiczną – ulicę klasy lokalnej.

W terenie 1.MW,U,UT wprowadza się możliwość realizacji zabudowy o wymiarach przekraczających dotychczasowe ograniczenie w planie, tzn. 16x12 m. Ponadto dopuszcza się w historycznej lokalizacji realizację dominanty architektonicznej o powierzchni maksymalnej w rzucie poziomym 64m², wysokości maksymalnej 18 m oraz geometrii dachu o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci 25-45 stopni.

Z kolei w terenie 2.U,UT również rezygnuje się z dotychczasowego ograniczenia maksymalnych wymiarów rzutu budynku, tak jak w przypadku terenu nr 1. W terenie 2.U,UT zrezygnowano z dotychczas ustalonej obowiązującej linii zabudowy. W związku z uzgodnieniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków zieleń wysoką w zachodniej części terenu linię zabudowy z 4 do 12 metrów.

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą negatywnych skutków finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami – uchwalonego w trakcie procedury planistycznej – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck” uchwalonego uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 r.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2021 r. do 4 stycznia 2022 r.

Do projektu planu miejscowego podczas pierwszego wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ... wpłynęły uwagi.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą

emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Na obszarze opracowania planu zapewniono potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Rada Miasta Puck nie podjęła jeszcze w bieżącej kadencji uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych, i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.